

1

**VENTE EN LA FORME DES SAISIES IMMOBILIERES
PAR LE CABINET :**

De Maître Valérie CARDONA, Avocat Postulant près le Tribunal Judiciaire de GRASSE, demeurant 88 boulevard Carnot, Résidence Les Elfes C, 06400 CANNES, case palais n° 182, Tel : 09.86.23.42.30, mail : cabinet@cardona-avocat.fr,

**CAHIER DES CONDITIONS
DE VENTE**

CLAUSES ET CONDITIONS, auxquelles sera adjugé à l'audience des Criées du Tribunal Judiciaire de GRASSE, en la forme des saisies immobilières, **EN UN SEUL LOT**, au plus offrant et dernier enchérisseur les biens suivants :

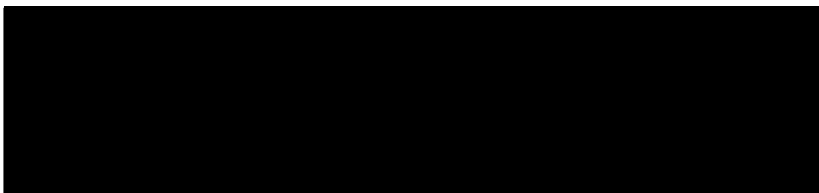
- **Une parcelle de terre, située Quartier du Figueiret, chemin du Fugueire, 06220 VALLAURIS, sections cadastrées AC n° 164 et n° 174, pour une surface de 32a74ca, située en zone NF: Zone naturelle-Espaces naturels du Plan local d'urbanisme ;**

Tels que ledit bien sera plus amplement décrit au chapitre « DESCRIPTION - OCCUPATION ».

QUALITE DES PARTIES

La vente est poursuivie à la requête de :

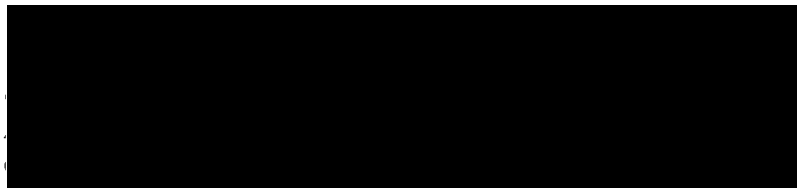
Maître Didier CARDON, domicilié 15 impasse de l'horloge, 06110 LE CANNET, agissant en qualité de liquidateur à la Liquidation Judiciaire de :



Désigné en cette qualité par jugement du Tribunal de Commerce de CANNES en date du 08.11.2016 sur conversion du jugement de Redressement Judiciaire en date du 04.10.2016 ;

Pour lequel domicile est élu et constitution d'avocat est faite au Cabinet de **Maître Valérie CARDONA**, Avocat au Barreau de GRASSE, demeurant 88 boulevard Carnot, Les Elfes C, 06400 CANNES ;

A L'ENCONTRE DE :



PARTIE SAISIE
N'ayant pas constitué Avocat Postulant

PROCEDURE

Par jugement en date du 08.11.2016 le Tribunal de Commerce de CANNES a prononcé l'ouverture d'une procédure d'une procédure de Liquidation Judiciaire à l'encontre de [REDACTED] qui exerçait l'activité *d'achat, location et vente d'engins et matériel en rapport avec les professions du bâtiment et travaux publics*, sur conversion du jugement de Redressement Judiciaire en date du 04.10.2016.

Par Ordonnance du 13.02.2020 rendue sur requête, Monsieur Stéphane PONS, Juge Commissaire a, conformément aux dispositions des articles L 640-1, L. 642-18, R. 642-22 à R. 642-36-1, R.643-3 et R 661-1 du Code de Commerce, L 322-13 et R 321-3, 1°, 5° et 10° du code des procédures civiles d'exécution, autorisé Maître Didier CARDON *es qualités* à poursuivre la vente en la forme des saisies immobilières, sur la mise à prix de 10.000 € (DIX MILLE EUROS) du bien ci-avant désigné, sous la constitution de Maître CARDONA, Avocat au Barreau de GRASSE, demeurant 88 boulevard Carnot, les elfes C, 06400 CANNES.

L'Ordonnance d'autorisation de vente aux enchères publiques a été publiée au service de la publicité foncière d'ANTIBES 1^{er} bureau le 20.05.2020, références dépôt D06307 et numéro d'archivage provisoire S00038.

Une copie de la requête et de l'Ordonnance autorisant la vente sont ci-après annexées.

Par ailleurs, Maître Didier CARDON *es qualités*, a fait délivrer au débiteur la [REDACTED] et au créancier inscrit, suivant exploit du 10 juillet 2020 délivré par la SCP NICOLAS-DELTEL, Huissier de Justice à Cannes **une sommation d'assister à l'adjudication, à l'audience du juge de l'exécution immobilier du Tribunal Judiciaire de GRASSE du jeudi 1^{er} octobre 2020 à 9h00** et de prendre connaissance du cahier des conditions de vente.

201901626

20163181

Valérie CARDONA
 Avocat au Barreau de GRASSE
 Résidence Les Elfes Entrée C
 88 boulevard Carnot 06400 CANNES
 Tel: 09.86.23.42.30 Fax: 09.82.63.51.41
 Case Palais n° 182
 Mail : cabinet@cardona-avocat.fr

Arrivé au Greffe du Tribunal
 de Commerce de Cannes, le
 30 SEP. 2019

Aff. Me CARDON LJ SARL
 SAISIE IMMO 811313

**REQUETE AU JUGE COMMISSAIRE
 A LA LIQUIDATION JUDICIAIRE
 DE LA SARL FRANCO ITALIENNE DE LOCATION**
 (Articles L 642-18 et R 642-22 du Code de Commerce)

A LA REQUETE DE :

Maître Didier CARDON, domicilié 15, Impasse de l'Horloge, 06110 LE CANNET, *es qualités*
 de Liquidateur Judiciaire de :

insc
 dont le
 A
 dor

Désigné en cette qualité par jugement du Tribunal de Commerce de CANNES en date du 08.11.2016 sur conversion du jugement de Redressement Judiciaire en date du 04.10.2016 ;

Avant pour Avocat postulant : Maître Valérie CARDONA, Avocat au Barreau de GRASSE, demeurant Les Elfes C, 88 boulevard Carnot, 06400 CANNES, y élisant domicile, Tel: 09.86.23.42.30 Fax : 09.82.63.51.41 Mail : cabinet@cardona-avocat.fr ;

A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER QUE :

La : [REDACTED] a fait l'objet de l'ouverture d'un Redressement Judiciaire selon jugement rendu par le Tribunal de Commerce de Cannes en date du 04.10.2016, converti en Liquidation Judiciaire selon jugement en date du 08.11.2016.

Un bien immobilier dépend de la Liquidation Judiciaire, à savoir :

- Une parcelle de terre, située Quartier du Figueiret, chemin du Figueire, 06220 VALLAURIS, sections cadastrées AC n° 164 et n° 174, pour une surface de 32a74ca ;

Ledit bien appartenant à :

[REDACTED]

Pour l'avoir acquis :

De la société civile [REDACTED] alors inscrite au RCS d'ANTIBES sous le n° 316 265 214, dont le siège social est sis 28 avenue des chenes 06600 ANTIBES, selon acte authentique reçu par Maître Denis CHICHA, Notaire à SAINT LAURENT DU VAR, en date du 14.12.2011 publié au SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE d'ANTIBES 1^{er} bureau le 30.12.2011 références 2011P11037.

La société [REDACTED] ayant elle-même acquis ladite parcelle selon acte notarié reçu par Maître LEPLAT, Notaire à ANTIBES, en date du 13.09.1976 et publié au SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE d'ANTIBES 1^{er} bureau le 24.09.1976 volume 3853 n°8.

Eléments de valeur vénale :

La surface importante de plus de 3.000 mètres carrés comparé au faible coût d'acquisition a nécessité la réalisation d'un pré-PV descriptif par huissier de justice, afin d'en connaître davantage sur la nature dudit bien.

Le constat d'huissier, annexé aux présentes, révèle que la parcelle est boisée et que la voie d'accès, *chemin du fuguière*, passe devant LEROY MERLIN puis traverse une pépinière et une carrière pour devenir, à la fin, non carrossable.

L'huissier indique que la Mairie du VALLAURIS lui a également précisé que le chemin de la commune de Mougins pouvait également mener à la parcelle.

Selon les renseignements d'urbanisme obtenu, et notamment le certificat d'urbanisme annexé, le terrain se situe en NE : ZONE NATURELLE-ESPACES NATURELS.

La parcelle demeure donc soumise à des règles restreintes d'aménagement eu égard au droit de l'urbanisme et la zone est soumise à la réglementation sur le défrichement.

C'est dans ces circonstances que le requérant entend solliciter l'autorisation de vente aux enchères publiques, au sens des dispositions des articles L 642-18 et R 642-22 du Code de Commerce :

Les ventes d'immeubles ont lieu conformément aux articles 2204 à 2212 du code civil, à l'exception des articles 2206 et 2211, sous réserve que ces dispositions ne soient pas contraires à celles du présent code.

Le juge-commissaire fixe la mise à prix et les conditions essentielles de la vente, telles que les modalités de la publicité, compte tenu de la valeur, de la nature et de la situation des biens, et les modalités de visite, après avoir recueilli les observations des contrôleurs, du débiteur et du liquidateur entendus, ou dûment appelés article R 642-36-1 du code de commerce.

C'EST POURQUOI

LE REQUERANT REQUIERT QU'IL VOUS PLAISE DE :

CONSTATER qu'il appartient au Liquidateur judiciaire, dans le cadre de sa mission, de procéder à la réalisation du patrimoine du débiteur, en vertu des dispositions de l'article L 640-1 du code de commerce,

CONSTATER que la vente du bien dépendant de la Liquidation judiciaire, est nécessaire aux fins d'apurement du passif,

5

ORDONNER la vente aux enchères publiques par devant le Tribunal de Grande Instance de GRASSE, à la requête de Maître Didier CARDON, Liquidateur judiciaire de la [REDACTED]

Sous la constitution de Maître Valérie CARDONA, Avocat au Barreau de GRASSE, demeurant Les Elfes C, 88 boulevard Carnot, 06400 CANNES,

En UN SEUL LOT du bien ci-après désigné, savoir :

- Une parcelle de terre, située Quartier du Figueiret, chemin du Figueiret, 06220 VALLAURIS, sections cadastrées AC n° 164 et n° 174, pour une surface de 32a74ca ;

Pour l'avoir acquis :

De la société civile [REDACTED] alors inscrite au RCS d'ANTIBES sous le n° 316 265 214, dont le siège social est sis 28 avenue des chenes 06600 ANTIBES, selon acte authentique reçu par Maître Denis CHICHA, Notaire à SAINT LAURENT DU VAR, en date du 14.12.2011 publié au SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE d'ANTIBES 1^{er} bureau le 30.12.2011 références 2011P11037.

La société [REDACTED] ayant elle-même acquis ladite parcelle selon acte notarié reçu par Maître LEPLAT, Notaire à ANTIBES, en date du 13.09.1976 et publié au SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE d'ANTIBES 1^{er} bureau le 24.09.1976 volume 3853 n°8.

FIXER la mise à prix à la somme de 10.000 € (DIX MILLE EUROS) net vendeur ;

DIRE que l'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de l'existence de toute autre occupation qu'elle soit titrée ou sans droit ni titre, qu'elle soit connue ou inconnue, le Liquidateur Judiciaire *es qualités* ne disposant pas toujours de la totalité des informations sur ce point et devra faire son affaire personnelle de la libération par tout occupant, y compris les propriétaires, des biens dont la vente est sollicitée, sans recours contre quiconque,

DIRE que le prix de l'adjudication sera considéré comme étant hors taxe à la valeur ajoutée et que la T.V.A. éventuellement due sera à la charge de l'adjudicataire, en sus du prix d'adjudication, outre les frais préalables ou consécutifs à la vente et que l'adjudicataire pourra faire valoir ses droits à déduction à ses risques et périls, sans recours contre quiconque, l'adjudicataire devant se renseigner sous sa responsabilité exclusive, afin de déterminer s'il sera ou non soumis à la TVA,

DIRE que conformément à l'article R 643-3 du Code de Commerce, les fonds à provenir de l'adjudication seront versés entre les mains du liquidateur, nonobstant toute opposition, et que le prix d'adjudication devra être réglé, sous peine de réitération des enchères, dans le délai de trois mois de l'adjudication et portera intérêts au taux légal, à compter de l'adjudication définitive,

Par ailleurs, conformément aux articles L 642-18 et R 642-22 du Code de Commerce :

FIXER comme ci-après les modalités de publicité :

- I- L'adjudication sera annoncée à l'initiative de l'avocat désigné, dans un délai compris entre un et deux mois avant l'audience d'adjudication,

A cette fin, l'avocat désigné rédige un avis, en assure le dépôt au Greffe du juge de l'exécution pour qu'il soit affiché dans les locaux de cette juridiction, à un emplacement aisément accessible au public et fait procéder à sa publication dans un des journaux d'annonces légales diffusé dans l'arrondissement de la situation de l'immeuble saisi, L'avis mentionne :

1. Les nom, prénom et domicile du liquidateur judiciaire et de son Avocat ;
2. La désignation de l'immeuble saisi et une description sommaire indiquant sa nature, son occupation éventuelle et tous éléments connus relatifs à sa superficie ainsi que, le cas échéant, les dates et heures de visite ;
3. Le montant de la mise à prix ;
4. Les jour, heure et lieu de l'adjudication ;
5. L'indication que les enchères ne peuvent être portées que par un avocat inscrit au barreau du tribunal de grande instance du lieu de la vente ;
6. Les lieux de consultation du cahier des conditions de la vente ;
7. L'indication que l'immeuble est ou non achevé et le cas échéant, depuis plus de cinq ans ou depuis moins de cinq ans ;
8. Le montant de la consignation obligatoire ;
9. La possibilité de surenchérir dans le délai de 10 jours à compter de l'adjudication ;
10. Ainsi que tout renseignement qui serait de nature à favoriser la vente et qui serait porté à la connaissance du poursuivant, ultérieurement à la présente ordonnance.

Cet avis destiné à être affiché au Tribunal, pourra être rédigé en caractères de hauteur inférieure au corps 30, afin que le texte puisse être inséré dans une seule page de format A3.

II- Dans le délai compris entre un et deux mois avant l'audience d'adjudication et à la diligence de l'avocat désigné, un avis simplifié est publié dans deux éditions périodiques de journaux à diffusion locale ou régionale, au tarif des annonces ordinaires, Cet avis simplifié mentionnera :

1. La mise en vente aux enchères publiques de l'immeuble ;
2. La nature de l'immeuble et son adresse,
3. Le montant de la mise à prix ;
4. Les jours, heure et lieu de la vente ;
5. Les jours et heures des visites ;
6. Les coordonnées de l'Avocat postulant chez qui le cahier des conditions de vente pourra être consulté, ainsi que le greffe du juge de l'exécution où il sera également consultable.

III- Autoriser l'adjonction, le cas échéant, d'une photographie dans une ou plusieurs des publications mentionnées au I,

IV- Autoriser encore, en complément des publicités prévues, une éventuelle publicité sur INTERNET, laquelle comprendra au maximum la photographie du bien et les éléments de la publicité prévue au II,

V- Autoriser l'impression de 50 affiches de format A3 ou A4, dont le texte correspondra à celui de l'avis prévu au I, aménagé comme indiqué ci-dessus, ces affiches étant destinées à être diffusées notamment aux amateurs qui en feront la demande et à ceux présents lors de la visite des biens ,

DESIGNER la SCP NICOLAS-DELTEL, huissiers de justice à CANNES, ou tout autre huissier territorialement compétent, afin de dresser le procès-verbal de description et d'assurer les visites du bien mis en vente, aux heures légales, à l'exclusion des dimanches et jours fériés, à charge pour lui de notifier l'ordonnance à intervenir aux éventuels occupants, trois jours à l'avance au moins, en se faisant assister, si besoin est, de la force publique ou de deux témoins, et d'un serrurier ,

7

DIRE que la SCP NICOLAS-DELTEL, huissiers de justice à CANNES, ou tout autre huissier territorialement compétent, chargé d'établir le procès-verbal de description et d'assurer les visites, se fera assister, le cas échéant, lors de l'une de ses opérations, d'un Expert, lequel aura pour mission de procéder aux recherches pour déceler la présence d'amiante et éventuellement de plomb, de termites et autres insectes xylophages et de dresser également un diagnostic énergétique et le cas échéant un état de l'installation intérieure de gaz, ainsi qu'un état des risques naturels et le cas échéant des risques technologiques, ainsi que l'état de surfaces, conformément à la Loi Carrez, en se faisant assister, si besoin est, de la force publique ou de deux témoins, et d'un serrurier,

DIRE que les coûts du procès-verbal de description, des visites, des impressions des affiches et des frais de l'Expert, seront inclus en frais privilégiés de vente,

DIRE que, conformément à l'article L 322-13 du CPCE, le jugement d'adjudication constituera un titre d'expulsion à l'encontre de la [REDACTED] ainsi que de tous occupants de son chef,

DIRE que la présente ordonnance sera notifiée, par les soins du Greffe, par lettre recommandée avec accusé de réception à la partie saisie, au créancier inscrit, au Liquidateur Judiciaire et à Maître Valérie CARDONA,

DIRE que l'ordonnance est exécutoire de plein droit à titre provisoire, conformément aux dispositions de l'article R.661-1 du Code de Commerce,

ORDONNER l'emploi des dépens en frais privilégiés de vente, à charge de l'adjudicataire,

ET VOUS FEREZ JUSTICE

CANNES, le 23.09.2019

L'Avocat postulant
Pour Maître CARDON, Liquidateur judiciaire

Pièces à l'appui :

1. Jugement prononçant la Liquidation Judiciaire
2. PV pré-descriptif d'huissier
3. Titre de propriété
4. Etat hypothécaire
5. Certificat d'urbanisme d'information
6. Certificat de numérotage

Valérie CARDONA
AVOCAT AU BARREAU DE GRASSE
Les Elfes C - 88 bd Carnot - 06400 CANNES
Tel: 09.86.23.42.30 Fax: 09.82.63.51.41
Case Palais n°182

Créancier inscrit :

- **Le SERVICE DES IMPOTS DES ENTREPRISES S.I.E DU CANNET, Avenue du CAMPON CS 90345, 06110 LE CANNET au titre :**
 - d'une hypothèque légale publiée au SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE d'ANTIBES 1 le 16.02.2016, références 0604P05 2016V518, pour un montant principal de 54.263,84 €, accessoires : 8.100 € et date extrême d'effet 12.02.2026 ;
 - d'une hypothèque judiciaire définitive publiée au SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE d'ANTIBES 1 le 05.04.2016, références 0604P05 2016V1054, pour un montant principal de 334.190 € et date extrême d'effet 04.04.2016 se substituant à l'hypothèque judiciaire provisoire prise le 08.02.2016 vol2016 V n°436 ;

**GREFFE
DU
TRIBUNAL
DE COMMERCE
DE CANNES**

MCI/2019M01626/2016J00181/13-02-2020

Me CARDONA Valérie

88 Bd Carnot

Résidence Les Elfes Entrée C

06400 CANNES

**EXTRAIT
DES MINUTES DU GREFFE
DU TRIBUNAL DE
COMMERCE**

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Le Tribunal de Commerce de Cannes
a rendu la décision dont la teneur suit



N° de rôle	2019M01626
Nom du dossier	Me CARDON Didier / [REDACTED] André
Délivrée le	13/02/2020

ORDONNANCE

Nous, Stéphan PONS
Juge Commissaire à la Liquidation Judiciaire de :

in
dont l
d

Assisté de Mme Mélanie CASTELLACCI Commis-Greffier de la SELAS Dany VAN SANT, Johan VAN SANT & Céline VAN SANT,
Vu la requête qui précède qui demeure annexée et les motifs y exposés et détaillés,
Vu les pièces jointes,
Vu les dispositions des articles L 642-18 et R 642-22 du Code de Commerce,
Vu les dispositions des articles 2204 à 2212 du code civil à l'exception des articles 2206 et 2211,
Vu l'audience qui s'est tenue par devant le Juge Commissaire le 18.12.2019,
Où étaient présents :

- Maître Valérie CARDONA, en qualité de Conseil du Liquidateur Judiciaire *ès qualités*,
Maître Didier CARDON ;
- Le débiteur représenté par son dirigeant, [REDACTED]
- Le SIE DU CANNET, créancier inscrit a fait défaut ;

Attendu qu'il appartient au Liquidateur judiciaire, dans le cadre de sa mission, de procéder à la réalisation du patrimoine du débiteur, en vertu des dispositions de l'article L 640-1 du code de commerce,

Attendu que la vente du bien dépendant de la Liquidation judiciaire, est nécessaire aux fins d'apurement du passif,

PAR CES MOTIFS :

ORDONNONS la vente aux enchères publiques par devant le Tribunal de Grande Instance de GRASSE, à la requête de Maître Didier CARDON, Liquidateur judiciaire de la SARL [REDACTED]

Sous la constitution de Maître Valérie CARDONA, Avocat au Barreau de GRASSE, demeurant Les Elfes C, 88 boulevard Carnot, 06400 CANNES,

En UN SEUL LOT du bien ci-après désigné, savoir :

- Une parcelle de terre, située Quartier du Figueiret, chemin du Figueire, 06220 VALLAURIS, sections cadastrées AC n° 164 et n° 174, pour une surface de 32a74ca ;

Ledit bien appartenant à :

[REDACTED]

Pour l'avoir acquis :

De la société civile [REDACTED] alors inscrite au RCS d'ANTIBES sous le n° 316 265 214, dont le siège social est sis 28 avenue des chenes 06600 ANTIBES, selon acte authentique reçu par Maître Denis CHICHA, Notaire à SAINT LAURENT DU VAR, en date du 14.12.2011 publié au SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE d'ANTIBES 1^{er} bureau le 30.12.2011 références 2011P11037.

La société [REDACTED] ayant elle-même acquis ladite parcelle selon acte notarié reçu par Maître LEPLAT, Notaire à ANTIBES, en date du 13.09.1976 et publié au SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE d'ANTIBES 1^{er} bureau le 24.09.1976 volume 3853 n°8.

FIXONS la mise à prix à la somme de 10.000 € (DIX MILLE EUROS) net vendeur ;

DISONS que l'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de l'existence de toute autre occupation qu'elle soit titrée ou sans droit ni titre, qu'elle soit connue ou inconnue, le Liquidateur Judiciaire *es qualités* ne disposant pas toujours de la totalité des informations sur ce point et devra faire son affaire personnelle de la libération par tout occupant, y compris les propriétaires, des biens dont la vente est sollicitée, sans recours contre quiconque,

DISONS que le prix de l'adjudication sera considéré comme étant hors taxe à la valeur ajoutée et que la T.V.A. éventuellement due sera à la charge de l'adjudicataire, en sus du prix d'adjudication, outre les frais préalables ou consécutifs à la vente et que l'adjudicataire pourra faire valoir ses droits à déduction à ses risques et périls, sans recours contre quiconque, l'adjudicataire devant se renseigner sous sa responsabilité exclusive, afin de déterminer s'il sera ou non soumis à la TVA,

DISONS que conformément à l'article R 643-3 du Code de Commerce, les fonds à provenir de l'adjudication seront versés entre les mains du liquidateur, nonobstant toute opposition, et que le prix d'adjudication devra être réglé, sous peine de réitération des enchères, dans le délai de trois mois de l'adjudication et portera intérêts au taux légal, à compter de l'adjudication définitive,

Par ailleurs, conformément aux articles L 642-18 et R 642-22 du Code de Commerce :

FIXONS comme ci-après les modalités de publicité :

I- L'adjudication sera annoncée à l'initiative de l'avocat désigné, dans un délai compris entre un et deux mois avant l'audience d'adjudication,

A cette fin, l'avocat désigné rédige un avis, en assure le dépôt au Greffe du juge de l'exécution pour qu'il soit affiché dans les locaux de cette juridiction, à un emplacement aisément accessible au public et fait procéder à sa publication dans un des journaux d'annonces légales diffusé dans l'arrondissement de la situation de l'immeuble saisi,

L'avis mentionne :

1. Les noms, prénom et domicile du liquidateur judiciaire et de son Avocat ;
2. La désignation de l'immeuble saisi et une description sommaire indiquant sa nature, son occupation éventuelle et tous éléments connus relatifs à sa superficie ainsi que, le cas échéant, les dates et heures de visite ;
3. Le montant de la mise à prix ;
4. Les jours, heure et lieu de l'adjudication ;
5. L'indication que les enchères ne peuvent être portées que par un Avocat inscrit au barreau du tribunal de grande instance du lieu de la vente ;
6. Les lieux de consultation du cahier des conditions de la vente ;
7. Le montant de la consignation obligatoire ;
8. La possibilité de surenchérir dans le délai de 10 jours à compter de l'adjudication ;

- 11
9. Ainsi que tout renseignement que le poursuivant estimera de nature à favoriser la vente et qui serait porté à sa connaissance antérieurement ou ultérieurement à l'Ordonnance à intervenir.

Cet avis destiné à être affiché au Tribunal, pourra être rédigé en caractères de hauteur inférieure au corps 30, afin que le texte puisse être inséré dans une seule page de format A3.

II- Dans le délai compris entre un et deux mois avant l'audience d'adjudication et à la diligence de l'avocat désigné, un avis simplifié est publié dans deux éditions périodiques de journaux à diffusion locale ou régionale, au tarif des annonces ordinaires,

Cet avis simplifié mentionnera :

1. La mise en vente aux enchères publiques de l'immeuble ;
2. La nature de l'immeuble et son adresse,
3. Le montant de la mise à prix ;
4. Les jours, heure et lieu de la vente ;
5. Les jours et heures des visites ;
6. Les coordonnées de l'Avocat postulant chez qui le cahier des conditions de vente pourra être consulté, ainsi que le greffe du juge de l'exécution où il sera également consultable.
7. Ainsi que tout renseignement que le poursuivant estimera de nature à favoriser la vente et qui serait porté à sa connaissance antérieurement ou ultérieurement à l'Ordonnance à intervenir.

III- Autorisons l'adjonction, le cas échéant, d'une photographie dans une ou plusieurs des publications mentionnées au I,

IV- Autorisons encore, en complément des publicités prévues, une éventuelle publicité sur INTERNET, laquelle pourra comprendre les photographies du bien et les éléments de la publicité prévue au I, outre la possibilité de consulter en ligne le cahier des conditions de vente dans le but de faciliter la vente et l'accès des acquéreurs potentiels aux informations utiles ;

V- Autorisons l'impression de 50 affiches de format A3 ou A4, dont le texte correspondra à celui de l'avis prévu au I, aménagé comme indiqué ci-dessus, ces affiches étant destinées à être diffusées notamment aux amateurs qui en feront la demande et à ceux présents lors de la visite des biens ,

DESIGNONS la SCP NICOLAS-DELTEL, huissiers de justice à CANNES, ou tout autre huissier territorialement compétent, afin de dresser le procès-verbal de description et d'assurer les visites du bien mis en vente, aux heures légales, à l'exclusion des dimanches et jours fériés, à charge pour lui de notifier l'ordonnance à intervenir aux éventuels occupants, trois jours à l'avance au moins, en se faisant assister, si besoin est, de la force publique ou de deux témoins, et d'un serrurier ,

DIONS que la SCP NICOLAS-DELTEL, huissiers de justice à CANNES, ou tout autre huissier territorialement compétent, chargé d'établir le procès-verbal de description et d'assurer les visites, se fera assister, le cas échéant, lors de l'une de ses opérations, d'un Expert, lequel aura pour mission de procéder aux recherches pour déceler la présence d'amiante et éventuellement de plomb, de termites et autres insectes xylophages et de dresser également un diagnostic énergétique et le cas échéant un état de l'installation intérieure de gaz, ainsi qu'un état des risques naturels et le cas échéant des risques technologiques, ainsi que l'état de surfaces, conformément à la Loi Carrez, en se faisant assister, si besoin est, de la force publique ou de deux témoins, et d'un serrurier ,

DIONS que les coûts du procès-verbal de description, des visites, des impressions des affiches, de l'expert en diagnostics, des frais d'huissier, du serrurier le cas échéant et de tout autre frais nécessaires seront inclus en frais privilégiés de vente,

12

DIONS que, conformément à l'article L 322-13 du CPCE, le jugement d'adjudication constituera un titre d'expulsion à l'encontre de la [REDACTED] ainsi que de tous occupants de son chef,

DIONS que la présente ordonnance sera notifiée, par les soins du Greffe, par lettre recommandée avec accusé de réception à la partie saisie, au créancier inscrit, au Liquidateur Judiciaire et à Maître Valérie CARDONA,

Créancier inscrit :

- **Le SERVICE DES IMPOTS DES ENTREPRISES S.I.E DU CANNET**, Avenue du CAMPON CS 90345, 06110 LE CANNET au titre :
 - d'une hypothèque légale publiée au SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE d'ANTIBES 1 le 16.02.2016, références 0604P05 2016V518, pour un montant principal de 54.263,84 €, accessoires : 8.100 € et date extrême d'effet 12.02.2026 ;
 - d'une hypothèque judiciaire définitive publiée au SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE d'ANTIBES 1 le 05.04.2016, références 0604P05 2016V1054, pour un montant principal de 334.190 € et date extrême d'effet 04.04.2016 se substituant à l'hypothèque judiciaire provisoire prise le 08.02.2016 vol2016 V n°436

DIONS que l'ordonnance est exécutoire de plein droit à titre provisoire, conformément aux dispositions de l'article R.661-1 du Code de Commerce,

ORDONNONS l'emploi des dépens en frais privilégiés de vente, à charge de l'adjudicataire,

Fait en notre cabinet

Le 13/02/2020

Le Greffer

Mme Mélanie CASTELLACCI

Le Juge commissaire

M. Stéphan PONS

EXPÉDITION

Pour expédition certifiée conforme à la minute de la présente décision

Le Greffier



A handwritten signature in dark ink, consisting of a large, stylized capital 'G' followed by a smaller mark.

N° de rôle	2019M01626
Nom du dossier	Me CARDON Didier / [REDACTED]
Délivrée le	13/02/2020

Sixième et dernière page.

DESIGNATION DU BIEN

- **Une parcelle de terre**, située Quartier du Figueiret, chemin du Fugueire, 06220 VALLAURIS, sections cadastrées AC n° 164 et n° 174, pour une surface de 32a74ca, située en zone NF : Zone naturelle-Espaces naturels du Plan local d'urbanisme ;

DESCRIPTION DU BIEN ET DIAGNOSTICS

La description du bien résulte d'un procès-verbal de description dressé par Maître Guillaume DELTEL, membre de la SCP NICOLAS DELTEL, Huissier de Justice à CANNES en date du 28.02.2020, dont copie est annexée aux présentes.

Il ressort dudit PV descriptif les éléments suivants :

- Le terrain est en pente et arboré, d'une superficie totale cadastrale de 3.274 m² ;
- La Mairie de VALLAURIS a recommandé à l'huissier d'emprunter le chemin de LEROY MERLIN sis à VALLAURIS, chemin du fuguière, afin d'accéder à la parcelle ;
- Mais la Mairie de VALLAURIS a indiqué que la parcelle était également accessible par le chemin de la commune de MOUGINS ;
- La parcelle de terre se situe aux abords de l'autoroute A8 ;
- Le chemin d'accès par la route de LEROY MERLIN longe également une pépinière, ainsi qu'une carrière ;
- Au niveau de la parcelle le chemin carrossable s'arrête pour laisser place à un sentier pédestre ;
- Les photographies révèlent un terrain boisé ;
- Les lieux sont inoccupés.

Les adjudicataires devront faire leur affaire personnelle des constatations de l'huissier.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre de Maître Didier CARDON *es qualités*, poursuivant la vente, ni à l'encontre de son Avocat postulant, Maître Valérie CARDONA.



COPIE AUTHENTIQUE

3.0 DEC 2011	
HYP ANTIBES 1	
Dos.	1320 LE
Aff.	41618 LF
795,00	

DATE : 14 12 2011
RÉPERTOIRE : 797

VENTE par la Soc [REDACTED]
[REDACTED]

Reçu le 17/12/2011

Marc CHICHA - Denis CHICHA
Antoinette LUISI-BERKESSE
Notaires

Société Civile Professionnelle
Titulaire d'un Office Notarial
Tél. 04 92 27 54 00 - Fax 04 93 07 78 02
11, av. des Pignatières - B.P. 37
06701 ST LAURENT DU VAR CEDEX
C.C.P. 2152-23 C Marseille

2011 D N° 20272

Volume : 2011 P N° 11037

Publié et enregistré le 30/12/2011 à la conservation des Hypothèques de

ANTIBES 1ER BUREAU

Droits : 764,00 EUR

Salaires : 15,00 EUR

TOTAL : 779,00 EUR

Le Conservateur,

France-Pierre JANIN

Reçu : Sept cent soixante-dix-neuf
Euros



10279701

XX/LH/TC

L'AN DEUX MILLE ONZE,
LE QUATORZE DÉCEMBRE,

Pour Mesdames TONNOT et DULAROY et Monsieur MARTINEZ

ARTACHO,

Et le QUINZE DÉCEMBRE

Pour Monsieur IPERTI, et le Notaire soussigné,

Dans les bureaux de L'OFFICE NOTARIAL DE SAINT LAURENT DU VAR
(Alpes-Maritimes) 11 Avenue des Pignatières,

Maître Denis CHICHA,

Membre de la société dénommée « Marc CHICHA, Denis CHICHA et
Antoinette LUISI-BERKESSE, notaires associés d'une Société Civile
Professionnelle, Titulaire dudit Office Notarial » sis à la résidence ci-dessus,

A RECU LA PRESENTE VENTE à la requête des parties ci-après
Identifiées.

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité
foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat
indissociable et unique.

La première partie dite « partie normalisée » constitue le document
hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la
publication au fichier qu'à l'assiette et au contrôle du calcul de tous salaires, impôts,
droits et taxes afférents à la présente vente.

La seconde partie dite « partie développée » comporte des informations,
dispositions et conventions sans incidence pour la publicité foncière de l'acte ni pour
le calcul de l'assiette des salaires, des droits et taxes afférents à la présente vente.

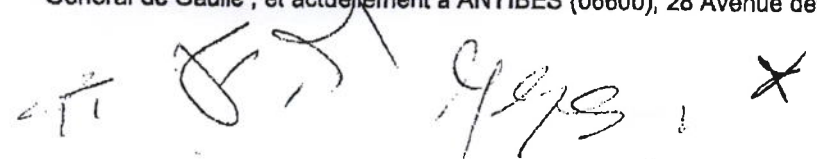
PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

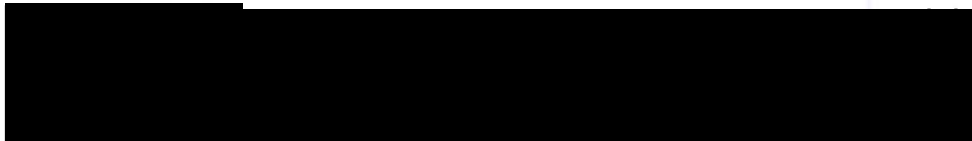
La Société [REDACTED] société civile au capital de
411612,35 EUR, dont le siège était initialement est à ANTIBES (06600), 6 Place du
Général de Gaulle, et actuellement à ANTIBES (06600), 28 Avenue des Chênes suite

15.4



à transfert de siège social, identifiée au SIREN sous le numéro 316265214 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ANTIBES.

ACQUEREUR



QUOTITES ACQUISES

La société dénommée **FRANCO ITALIENNE DE LOCATION** acquiert la totalité en pleine propriété.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution,
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur demeure ou siège respectif.

Toutefois, pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant, domicile est élu en l'Office Notarial.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée **HOIRS MARTELLY** est représentée à l'acte par Mesdames **Nicole Louise Marie Mathilde DULAUROY née CASTAING** et **Paulette Charlotte Raymonde TONNOT**, gérantes de la société, fonction à laquelle elles ont été nommées aux termes d'une assemblée générale des associés en date du 5 mars 2011 dont une copie certifiée conforme du procès-verbal est demeurée annexée aux présentes après mention ;
Lesdites Mesdames **DULAUROY** et **TONNOT** spécialement autorisée à l'effet des présentes aux termes d'une assemblée générale en date du 30 avril 2011 dont une copie certifiée conforme du procès-verbal est demeurée jointe et annexée après mention.

- La Société dénommée **FRANCO ITALIENNE DE LOCATION** est représentée à l'acte par ses deux seuls associés tous deux ici présents, savoir :
Monsieur Félix MARTINEZ-ARTACHO, né à TETOUAN (Maroc) le 5 avril 1956, demeurant à VALLAURIS (06220), Villa Mille Sabords, 653 Chemin de Riquebonne,

AT

N D

[Handwritten signatures and initials]

Et Monsieur Jean-Louis Adrien Joseph IPERTI, né à VALLAURIS (06220), le 5 octobre 1950, demeurant à VALLAURIS (06220), Montée des Impiniers, Voie Romaine, agissant en sa qualité de seul et unique associé de la SRL FARMEX, également associée de la société FRANCO ITALIENNE DE LOCATION.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "VENDEUR" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

- Le mot "ACQUEREUR" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

- Les mots "BIEN" ou "BIENS" ou "IMMEUBLE" désigneront indifféremment le ou les biens de nature immobilière objet des présentes.

- Les mots "biens mobiliers" ou "mobillier", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et vendus avec ceux-ci.

VENTE

Le VENDEUR, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière, vend à l'ACQUEREUR, qui accepte, le BIEN dont la désignation suit :

DESIGNATION DU BIEN

A VALLAURIS (ALPES-MARITIMES) 06220 Quartier du Figueiret,
UNE PARCELLE DE TERRE

Cadastré :

	AC	164	LE FIGUEIRE	00 ha 19 a 28 ca
	AC	174	LE FIGUEIRE	00 ha 13 a 46 ca

Total surface : 00 ha 32 a 74 ca

Tel que ledit BIEN existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatives aux présentes.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le présent acte porte sur la totalité en pleine propriété du BIEN sus-désigné. Ce BIEN appartient au VENDEUR ainsi qu'il sera expliqué ci-après à la suite de la partie normalisée sous le titre « Origine de Propriété ».

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître LEPLAT, Notaire à ANTIBES le 13 septembre 1976 dont une copie authentique a été publiée au 1ER bureau des hypothèques de ANTIBES, le 24 septembre 1976 volume 3853, numéro 8.

IPERTI N° 1
[Signature]

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière qui, ne donnant lieu ni à publicité foncière ni à taxation, seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.

Afin de permettre le contrôle de l'assiette des droits, il est indiqué ce qui suit :

Frais

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

Impôts et contributions

L'**ACQUEREUR** acquittera à compter de ce jour les impôts et contributions, étant précisé que la taxe d'habitation, si elle est exigible compte tenu de la nature du bien, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de Janvier.

Le montant porté à l'avis d'imposition de la taxe foncière, en ce compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, pour l'année en cours sera réparti directement entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** vendu à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter de ce jour, par la prise de possession réelle, le **BIEN** vendu étant entièrement libre de location ou occupation et encombrements quelconques, ainsi que le **VENDEUR** le déclare et que l'**ACQUEREUR** a pu le constater en le visitant.

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de **QUINZE MILLE EUROS (15.000,00 EUR)**.

Le paiement de ce prix a lieu de la manière indiquée ci-après.

PAIEMENT DU PRIX

L'**ACQUEREUR** a payé le prix ci-dessus exprimé comptant ainsi qu'il résulte de la comptabilité du Notaire soussigné.

Ainsi que le **VENDEUR** le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au 1ER bureau des hypothèques de ANTIBES.

DECLARATIONS SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

Exonération des plus-values immobilières en vertu de l'article 150 U II 6° du Code général des impôts.

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** savoir :

Acquisition suivant acte reçu par Maître LEPLAT, Notaire à ANTIBES le 13 septembre 1976 pour une valeur de cinq cent quarante huit mille huit cent seize euros et quarante six centimes (548.816,46 eur).

Acte publié au 1ER bureau des hypothèques de ANTIBES, le 24 septembre 1976 volume 3853, numéro 8

2 NB F. J. S. S.

La présente vente étant réalisée pour un prix non supérieur à 15.000 euros, le **VENDEUR** bénéficie de l'exonération des plus-values conformément à l'article 150 U, II 6° du Code général des impôts.

Par suite, le Notaire est dispensé de déposer l'imprimé 2048 IMM.

DECLARATIONS SUR LE DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare que la société qu'il représente a effectivement son siège à l'adresse sus-indiquée, qu'elle dépend actuellement du centre des impôts de Service des impôts de ANTIBES (06600), 40 Chemin de la Colle, où elle est identifiée sous le numéro 316265214, et qu'il s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE - DISPENSE

Cette taxe n'est pas due, les présentes étant exonérées de plus-values immobilières compte tenu de ce que le prix de cession n'est pas supérieur à quinze mille euros conformément à l'article 150 U, II 6° du Code général des impôts.

DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la mutation

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** déclarent ne pas être assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.

La présente vente entre dans le champ d'application des droits d'enregistrement, les droits prévus par l'article 1594D du Code général des impôts sont en conséquence applicables.

Détermination des droits

				<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe</i>				
<i>départementale</i>	x 3,80 %	=		
15.000,00				570,00
<i>Taxe communale</i>				
15.000,00	x 1,20 %	=		180,00
<i>Frais d'assiette</i>				
570,00	x 2,37 %	=		14,00
TOTAL				764,00

FIN DE PARTIE NORMALISEE

Ass. T N D F M

PARTIE DEVELOPPEE**EXPOSE****ENGAGEMENT DE L'ACQUEREUR**

Les dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation sont inapplicables aux présentes, la présente vente portant sur une dépendance isolée. Par suite il n'y a pas eu lieu de purger le délai de rétractation.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES**CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE**

Les conditions générales de la vente sont les suivantes :

GARANTIE EN CAS D'EVICION

L'ACQUEREUR bénéficie sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière de la garantie en cas d'éviction en tout ou partie organisée par l'article 1626 du Code civil qui dispose que « *Quelque fois de la vente il n'ait été fait aucune stipulation sur la garantie, le vendeur est obligé de droit à garantir l'acquéreur de l'éviction qu'il souffre dans la totalité ou partie de l'objet vendu, ou des charges prétendues sur cet objet, et non déclarées lors de la vente.* »

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le VENDEUR s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits de son chef ou de celui des précédents propriétaires, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être dues, à rapporter à ses frais les mainlevées et certificats de radiation dans les meilleurs délais, et à en justifier auprès de l'ACQUEREUR.

CONTENANCE DU TERRAIN D'ASSIETTE

Le VENDEUR ne confère pas de garantie de contenance du terrain d'assiette telle qu'elle est indiquée ci-dessus par référence aux documents cadastraux.

SERVITUDES

L'ACQUEREUR supportera les servitudes passives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues, il profitera de celles actives, le tout dans la mesure où elles existent et résultent de loi ou de conventions.

Les servitudes apparentes sont celles qui s'annoncent par des ouvrages extérieurs, tels qu'une fenêtre. Les servitudes non apparentes sont celles qui n'ont pas de signe extérieur de leur existence, telle que la prohibition de bâtir sur un fonds ou de ne bâtir qu'à une hauteur déterminée.

Les servitudes continues sont celles dont l'usage est, ou peut être, continuuel sans avoir besoin du fait de l'homme : tels sont les conduites d'eau, les égouts, les vues.

Les servitudes discontinues sont celles qui ont besoin du fait de l'homme pour être exercées tel est le droit de passage.

Une servitude est dite active lorsqu'on la considère par rapport au fonds qui profite de la servitude et passive lorsqu'on l'envisage au regard du fonds qui supporte la servitude.

Les servitudes établies par la loi sont celles qui ont pour objet l'utilité publique ou communale.

88888 NA F. J. X L

ETAT DE L'IMMEUBLE

L'**ACQUEREUR** prendra l'immeuble, sous réserve des déclarations faites et des garanties consenties dans l'acte par le **VENDEUR**, dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans garantie de la part de ce dernier en raison des vices apparents ou cachés dont le sol, le sous-sol et les ouvrages, s'ils existent, pourraient être affectés. Il est subrogé dans tous les droits et actions du **VENDEUR** relativement à l'immeuble, ainsi qu'à l'encontre des auteurs des rapports constitutifs du dossier de diagnostics techniques.

Le **VENDEUR** sera néanmoins tenu à la garantie des vices cachés s'il a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction ou s'il s'est comporté comme tel sans en avoir les compétences professionnelles.

CONTRAT DE FOURNITURES DE FLUIDES, DE MAINTENANCE, D'ENTRETIEN ET D'EXPLOITATION

L'**ACQUEREUR** fera son affaire de la continuation à ses frais de tous contrats relatifs à la fourniture de fluides, de maintenance, à l'entretien et à l'exploitation. Il sera purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du **VENDEUR** à l'égard du ou des fournisseurs d'énergie, qu'il s'agisse ou non de contrats avec un tarif régulé.

DECLARATIONS DU VENDEUR SUR LES CONDITIONS GENERALES

A la suite des conditions générales de la vente, le **VENDEUR** déclare :

Sur l'état :

- Qu'il n'y a eu aucune modification dans l'apparence tant par une annexion que par le fait d'un empiètement sur le fonds voisin ou d'une modification irrégulière de la destination.

Sur l'absence de restriction à son droit de disposer :

- Qu'il n'existe à ce jour aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation ni de litige en cours pouvant porter atteinte au droit de disposer.

- Qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque résultant d'un avant-contrat, lettre d'engagement, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité temporaire, et qu'il n'existe d'une manière générale aucun empêchement à cette vente.

Sur les servitudes :

- Qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles constituées aux termes d'un acte reçu par Maître Patrick LEPLAT, Notaire à ANTIBES le 19 Mai 1998, publiée au premier bureau des hypothèques de ANTIBES le 23 Juin 1998 volume 98P numéro 5105, dont une copie est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention et dont l'acquéreur reconnaît avoir pris parfaite connaissance et vouloir faire son affaire personnelle.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME**Enonciation des documents obtenus****Note de renseignements d'urbanisme**

Une note de renseignements d'urbanisme délivrée par le cabinet BIGAZZI-URBALEX, urbaniste à NICE (06300), 1 boulevard Lech Walesa, en date du 8 décembre 2011 est demeurée ci-annexée.

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

Les parties :

- s'obligent expressément à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance ;
- reconnaissent que le Notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets desdites charges et prescriptions ;
- déclarent qu'elles n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme préopérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain, les BIENS vendus n'étant pas situés dans le champ d'application territorial de ce droit de préemption ainsi qu'il résulte du document demeuré ci-annexé.

DROIT DE PREEMPTION SAFER

Le BIEN est situé dans la zone de préemption de la SAFER.

Le Notaire soussigné a, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception reçue le 12 août 2011, informé ladite société des prix et conditions de la présente vente.

Par lettre du 19 septembre 2011 demeurée ci-annexée après mention, ladite "SAFER" a déclaré qu'elle renonçait à exercer son droit de préemption.

Conformément à l'article R 143-10 du Code rural, le Notaire soussigné rappelle aux parties les dispositions des articles L 143-1 et suivants du Code rural et R 143-1 et suivants du même Code, et indique qu'elles ont été observées.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

TERMITES

Le VENDEUR déclare :

- qu'à sa connaissance le BIEN objet des présentes n'est pas infesté par les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including "152", "154", and a large "X" with a "2" next to it.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

ETAT DES RISQUES

Conformément aux dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un état des risques délivré par le cabinet TOMBAREL, urbaniste à NICE (06000), 18 rue du Congrès, le 14 décembre 2011, est ci-après relaté et annexé aux présentes après mention.

Etat des risques naturels et technologiques en application des articles L 125 - 5 et R 125 - 26 du code de l'environnement				
1. Cet état des risques est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral				
n°	06155061120	Du	20.11.2006	mis à jour le
2. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [PPRN]				
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRN prescrit			oui	non X
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRN appliqué par anticipation			oui	non X
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRN approuvé			oui X	non
Les risques naturels pris en compte sont :				
Inondation	X	Crue torrentielle	Remontée de nappe	
Avalanche		Mouvement de terrain	Sécheresse	
Séisme		Cyclone	Volcan	
Feux de forêt	X	Autre		
3. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPRT]				
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT approuvé			oui	non X
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT prescrit *			oui	non X
* Les risques technologiques pris en compte sont :				
Effet thermique		Effet de surpression		Effet toxique
4. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité				
en application du décret 2010-1254 du 22 Octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique				
L'immeuble est situé dans une commune de sismicité :				

FT N° 51 51 11/12/11 X

zone I	zone II	zone III	X	Zone IV
5. Localisation				
extraits de documents ou de dossiers de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte				
PPR INONDATION : bien non exposé				
PPR FEUX DE FORETS : propriété située dans une zone B1A - secteur de risque modéré à prescriptions particulières				

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le propriétaire déclare que, pendant la période où il a été propriétaire, l'immeuble n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

L'ACQUEREUR est informé :

- d'une part qu'en vertu de la loi numéro 2001-44 du 17 Janvier 2001, des décrets numéro 2002-89 du 16 Janvier 2002 et numéro 2004-490 du 3 Juin 2004, le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive imposant la conservation de tout ou partie du site ;
- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES

L'article 552 du Code civil dispose que :

« La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police. »

Toutefois, l'article L 541-1 premier alinéa du Code du patrimoine dispose que :

« S'agissant des vestiges archéologiques immobiliers, Il est fait exception aux dispositions de l'article 552 du Code civil. »

Il y a lieu de distinguer entre :

- le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou « inventeur ». Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois de la découverte l'immeuble n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au bureau des hypothèques, le tout aux termes des dispositions du décret numéro 2002-89 du 16 Janvier 2002.
- le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

[Signature] *[Signature]* *[Signature]* *[Signature]* *[Signature]*

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le Notaire informe les parties des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement ci-après relatées :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

En outre, le Notaire soussigné rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution conformément à la réglementation en vigueur relative à l'élimination des déchets (article L 541-1 2° du Code de l'environnement).

Le **VENDEUR** reconnaît avoir été informé par son notaire de son obligation de procéder à des investigations pour s'assurer de l'absence dans le passé de l'exploitation sur l'immeuble objet des présentes d'installations classées soumises à autorisation ou qui auraient dû l'être, par suite il déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou qui aurait dû l'être sur les lieux objet des présentes ;
- qu'à sa connaissance ses investigations lui permettent de supposer :
 - qu'il n'existe pas sur le terrain de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article L541-3 du Code de l'environnement ;
 - que l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L514-20 du Code de l'environnement ;
 - que le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation et qu'il n'a jamais été exercé sur les lieux ou sur les lieux voisins des activités dangereuses ou à inconvénient pour la santé et l'environnement ;
 - qu'il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de substances dangereuses pour la santé et l'environnement telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations ;
- qu'il ne s'est pas produit de son chef ou de celui de ses ayants-cause ou voisins, sur l'immeuble dont il s'agit, d'incident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article L211-5 du Code de l'environnement, et qu'il n'a reçu du préfet aucune prescription à ce titre ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

61 ND [Signature]

SITUATION HYPOTHECAIRE - ETABLISSEMENT DE PROPRIETE**SITUATION HYPOTHECAIRE**

Un renseignement sommaire hors formalité délivré du chef du vendeur ne révèle aucune inscription.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire résultant du renseignement sus-visé est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers objets de la présente vente appartiennent au vendeur sus-nommé par suite des faits et actes suivants:

Aux termes d'un acte reçu par Maître LEPLAT, Notaire à ANTIBES, les 10 août et 13 septembre 1976, il a été constitué la société dénommée SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DES HOIRS MARTELLY, à laquelle il a été apporté notamment l'immeuble présentement vendu, par et dans les proportions ci-après indiquées savoir:

1° / A concurrence de 3 / 90èmes indivis chacun par:

- . Madame Françoise Léonie Laure MARTELLY, épouse de Bernard LESCAN, née à ANTIBES, le 10 octobre 1915,
- . Monsieur Paul Victor Jean MARTELLY, né à AIX EN PROVENCE le 16 juin 1911,
- . Mademoiselle Georgette Laure Alphonsine MARTELLY, née à AIX EN PROVENCE le 27 juin 1912,
- . Monsieur Claude Emile Maurice Marcel MARTELLY, né à AIX EN PROVENCE le 10 mars 1919,
- . Monsieur Hubert Alphonse Noël MARTELLY;

2° / A concurrence de 15 / 90èmes indivis chacun par:

- . Mademoiselle Jeanne MARTELLY,
- . Monsieur Georges Victor Alphonse MARTELLY, né à ANTIBES, le 7 novembre 1908,
- . Monsieur Pierre MARTELLY,

3° / A concurrence de 5 / 90èmes indivis par:

- . Madame Marie Suzanne Thérèse TONNOT,
- . Madame Marthe Sophie Emille Pauline MENSIER veuve de Monsieur Bernard CASTAING, née à ANTIBES, le 15 février 1898,
- . Mademoiselle Geneviève Henriette Marie MENSIER, née à ANTIBES le 21 avril 1901,
- . Mademoiselle Yvonne Alphonsine Marie MARTELLY, née à GRASSE, le 20 mai 1909,
- . Monsieur Henri Louis Germain MARTELLY, né à GRASSE, le 16 octobre 1918,
- . Madame Donatienne Jeanne Marie MARTELLY veuve de Monsieur BERGE ANDREU Pierre, née à GRASSE le 20 septembre 1918.

Aux termes dudit acte, l'immeuble apporté a été évalué à la somme de 5.784,00 francs en ce qui concerne la parcelle cadastrée section IC numéro 164, et à la somme de 4.038,00 francs en ce qui concerne la parcelle cadastrée section IC numéro 174.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une expédition dudit acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de ANTIBES le 24 septembre 1976 volume 3853 numéro 8.

L'état requis sur cette formalité n'a pas été représenté au notaire soussigné.

TT

NB

Handwritten signatures and initials.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les parties déclarent dispenser le Notaire soussigné d'annexer aux présentes une note sur l'origine de propriété antérieure et le décharger de toute responsabilité à ce sujet.

DISPOSITIONS DIVERSES - CLOTURE

REGLEMENT DE L'IMPOT FONCIER

L'ACQUEREUR a réglé ce jour au VENDEUR qui le reconnaît, directement en dehors de la comptabilité de l'Office Notarial, le prorata de l'impôt foncier arrêté sur le montant de la dernière imposition.

Pour les parties, ce règlement est définitif, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de ces impôt et taxe pour l'année en cours.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à l'ACQUEREUR qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du VENDEUR à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'ACQUEREUR devront s'effectuer en siège social sus-indiqué en tête des présentes constituant son domicile ou siège aux termes de la loi.

La correspondance auprès du VENDEUR s'effectuera en siège social sus-indiqué en tête des présentes constituant son domicile ou siège aux termes de la loi.

Chacune des parties s'oblige à communiquer au Notaire tout changement de domicile ou siège et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc habilité et assermenté de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

AFFIRMATION DE SINCERITE

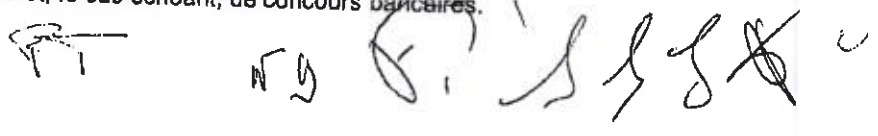
Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix ; elles reconnaissent avoir été informées par le Notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Le Notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation du prix.

OBLIGATION DE VIGILANCE DU NOTAIRE

Le Notaire doit, dans le cadre de la préparation ou de la réalisation d'une transaction, identifier son client et, le cas échéant, le bénéficiaire effectif de la relation d'affaires par des moyens adaptés, et vérifier si nécessaire ces éléments d'identification sur présentation de tout document écrit probant.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme visées par les articles L.561-1 à L.574-4 du Code monétaire et financier. Il déclare avoir effectué le paiement du prix de la présente vente au moyen de ses fonds propres et, le cas échéant, de concours bancaires.



FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Toutes les annexes sus-relatées sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée par le notaire. Elles font partie intégrante de la minute. Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'Office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'Office Notarial : Etude de Maîtres Marc CHICHA, Denis CHICHA, Antoinette LUISI-BERKESSE, Notaires associés à SAINT LAURENT DU VAR (Alpes-Maritimes), 11 avenue des Pignatières
Téléphone : 04.92.27.54.00 Télécopie : 04.93.07.78.02
Courriel : office.notarial@scpchicha.net . Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes physiques, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée au vu d'un extrait d'acte de naissance.

DONT ACTE sur quatorze pages

Comprenant

- renvoi approuvé : 00
- blanc barré : 00
- ligne entière rayée : 00
- nombre rayé : 00
- mot rayé : 00

Paraphes

[Handwritten signatures and initials, including "FJ", "2 PT", "ND", and "Jyde"]

Après lecture faite, les signatures ont été recueillies les jour, mois et an susdits par Mademoiselle Laurence HORNUNG, Clerc de Notaire, habilité à cet effet et assermenté par actes déposés au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes le 8 janvier 2007, qui a signé avec les parties.

Le présent acte a été signé par le Notaire le même jour.

Mr MARTINEZ-ARTACHO

Mr IPERTI

Mme DULAUROY

Mme TONNOT

Me HORNUNG

Me CHICHA

[Handwritten signatures and initials corresponding to the typed names above, including "J. Martinez-Artacho", "L. Hornung", "M. Chicha", "M. Tonnot", and "M. Dulauroy"]